

Steven März

# Private Kleinvermieter – Ein vergessener Akteur auf dem Weg zur Wärmewende?!

---

*Ursprünglich veröffentlicht in:  
Energiewirtschaftliche Tagesfragen,  
68 (2018), 3, S. 17-21  
[www.et-energie-online.de](http://www.et-energie-online.de)*

# Private Kleinvermieter – Ein vergessener Akteur auf dem Weg zur Wärmewende?!

Steven März

*Deutschland wird seine selbst gesetzten Klimaziele für 2020 sehr wahrscheinlich deutlich verfehlen, was die Frage aufwirft, inwieweit politische Rahmenbedingungen noch problemadäquat sind bzw. wo Veränderungen notwendig sind. Am Beispiel der privaten Kleinvermieter lässt sich zeigen, dass politische Instrumente häufig an den Bedürfnissen der Zielgruppen vorbei entwickelt werden und welche Veränderungen für das Gelingen der Wärmewende notwendig sind.*

Die Dekarbonisierung des Energiesystems ist eine der zentralen Herausforderungen Deutschlands im 21. Jahrhundert. Um dieses Ziel zu erreichen, existieren nicht nur ambitionierte Zielvorgaben, sondern auch mit dem Energiekonzept von 2010 sowie dem Klimaschutzplan von 2016 Leitplanken, Meilensteine und Maßnahmenportfolio, um diese zu erreichen. Allerdings zeigt sich in der Realität eine zunehmende Diskrepanz zwischen den politischen Zielen und der realen Emissionsentwicklung, was dazu führt, dass Deutschland seine Klimaschutzziele für 2020 höchstwahrscheinlich deutlich verfehlen wird [1, 2]. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit das derzeitige und etablierte Maßnahmenportfolio für die anstehenden Herausforderungen noch ausreichend ist bzw. wo es Änderungen bedarf?

## Der lange Weg zur Wärmewende im Gebäudesektor

Diese Frage muss sich insbesondere bei der Wärmewende im Gebäudesektor gestellt werden. Der deutsche Gebäudebestand verursacht aktuell etwa 35 % des Endenergieverbrauchs in Deutschland. Knapp die Hälfte hiervon entfallen auf den Wohngebäudebestand [3].

In der Tat ist hier in den letzten zwei Jahrzehnten bereits einiges erreicht worden. Der Anteil der Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien hat sich stetig erhöht. Die Wohngebäude sind zudem deutlich energieeffizienter geworden. Laut Klimaschutzplan haben die verschiedenen Maßnahmen zwischen 1990 bis 2014 zu einer Minderung der Treibhausgasemissionen um knapp 43 % geführt, was den Gebäudesektor deutlich erfolgreicher sein lässt als bspw. den Verkehrssektor [4].

Abbildung nur in Printausgabe verfügbar

In der Psychologie spricht man häufig vom Pareto-Prinzip. Dieses besagt, dass man mit 20 % des Aufwands vergleichsweise einfach 80 % des Ertrages erzielen kann. Für die verbleibenden 20 % sind jedoch 80 % des Aufwands vonnöten. Genau an dieser Schwelle scheint die Wärmewende gerade zu stehen. Der absolute Endenergieverbrauch ist seit 2008 deutlich langsamer gesunken als zuvor. Zudem wird deutlich, dass es nicht gelingt, die energetische Sanierungsrate auf das Ziel von 2 % p.a. anzuheben. In der letzten detaillierten Erhebung wird eine Sanierungsrate von 0,8 % p.a. ausgewiesen [5], die seither mutmaßlich nicht weiter gestiegen, sondern eher stagniert bzw. gefallen sein dürfte.

Die Zahlen sind Ausdruck einer zunehmenden gesellschaftlichen Trendwende. Die mediale Berichterstattung zum Thema energetische Sanierung ist weitgehend kritisch.

Mit Begriffen wie „Dämmwahn“ oder „Volksverdämmung“ wird das Thema zunehmend negativ konnotiert und Ereignisse wie der Hochhausbrand des Londoner Grenfell Towers werden genutzt, um energetische Sanierung unter Generalverdacht zu stellen. Zudem zeigen Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft wie etwa der GdW, der ZIA e.V. oder das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ Widerstand gegenüber klimapolitischen Zielen [6, 7].

Es wird deutlich, dass die „low-hanging fruits“ im Gebäudebereich überwiegend geerntet sind und neue Wege gegangen werden müssen [8]. Interessant ist hierbei, dass es kaum eine politische Debatte über die Investoren, also die Immobilieneigentümer und deren Investitionskalküle, Motive und Hemmnisse gibt. Für die Aktivierung und Erschließung der Energieeffizienzpotenziale

ist es jedoch entscheidend, ob ein Eigenheimbesitzer, ein Wohnungsunternehmen oder ein privater Kleinvermieter (PKV) politisch adressiert werden soll.

### Private Kleinvermieter

Die Eigentümerstruktur auf dem deutschen Wohneigentumsmarkt ist äußerst heterogen. Während Wohnungsunternehmen zwar eine hohe öffentliche und politische Wahrnehmung erfahren, ihr Anteil am Wohnungsbestand jedoch nur bei 20 % liegt, besteht die Herausforderung vordergründig bei den rund 80 % der Wohnungen, die von Privatpersonen gehalten werden. Hierbei entfallen 43 % auf selbstnutzende Eigenheimbesitzer und 37 % auf private Kleinvermieter. Während Eigenheimbesitzer in den letzten Jahren vielfach untersucht wurden [9, 10], ist der Kenntnisstand zur Gruppe der privaten Kleinvermieter äußerst lückenhaft. Cischinsky et al. [11] haben durch ihre repräsentative Befragung erstmals eine Grundlage für die Beschreibung dieser heterogenen Eigentümergruppe geschaffen. Demnach lassen sich PKV wie folgt charakterisieren:

- Sie sind überdurchschnittlich alt – 52 % sind 60 Jahre oder älter (Bundesdurchschnitt: 26 %);
- Sie besitzen häufig nur sehr wenige Wohnungen – 57 % der privaten Kleinvermieter verfügen lediglich über eine Mietwohnung, 87 % weniger als 6 Wohnungen;
- Die Mieteinnahmen stellen meist nur einen Nebenverdienst dar – Bei 68 % der PKV beträgt die monatliche Mieteinnahme weniger als 750 €;
- Sie erhalten in 29 % der Fälle ihre Immobilien über nicht-investive Erwerbswege (Schenkung, Erbe etc.). Bei Gebäudeeigentümern ist der Anteil mit 42 % deutlich höher als bei Wohnungseigentümern (11 %);
- Sie sind kaum bereit sich für ihre Mietimmobilie zu verschulden – Knapp 90 % der privaten Kleinvermieter finanzieren Sanierungsmaßnahmen ausschließlich über Eigenkapital;
- Sie schätzen den Gebäudezustand als überwiegend positiv ein – 70 % gaben an, dass sie keinen Investitionsbedarf sehen, da ihr Gebäude sich in einem guten Zustand befände.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass private Kleinvermieter überwiegend ältere Personen sind, die Immobilienbewirtschaftung nicht hauptberuflich betreiben und tendenziell risikoavers sind. Entsprechend hoch sind die Herausforderungen, die die vielfältigen Anforderungen, wie Brandschutz, Barrierefreiheit, Mietrecht, bis hin zur energetischen Gebäudesanierung an diese Gruppe stellen.

Die wenigen vorhandenen Studien verdeutlichen zudem, dass PKV seltener und weniger tief sanieren als Wohnungsunternehmen und die vorhandenen politischen Instrumente kaum Wirkung entfalten [5, 12-17].

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit die vorhandenen politischen Instrumente die spezifischen Bedarfe und Investitionslogiken privater Kleinvermieter widerspiegeln (können). Die nachfolgend dargestellten Missverständnisse basieren zum einen auf einer Literaturobserung, zum anderen auf einer empirischen Erhebung im Oberhausener Innenstadtdistrikt [14].

### Politikinstrumente und Private Kleinvermieter – Beziehung voller Missverständnisse?

Es existiert eine Vielzahl bundespolitischer Instrumente zur Erhöhung der energetischen Sanierungstätigkeit. Energetische Sanierungsmaßnahmen sollen gemäß § 5 (1) EnEG wirtschaftlich sein, per Definition ist hierbei stets eine Sanierung auf EnEV-Standard gemeint. Wer über den Standard hinausgeht, d. h. ambitionierter saniert und damit auch nicht wirtschaftliche Maßnahmen umsetzt, soll durch finanzielle Anreize (Modernisierungsumlage nach § 599 BGB, steuerliche Abschreibung, KfW-Zuschüsse/Darlehen etc.) einen Ausgleich erhalten. Gleichzeitig sollen Informations- und Beratungsangebote (CO<sub>2</sub>-Online, BAFA-Vor-Ort-Beratung etc.), Kampagnen (z. B. „Dämmen lohnt sich“), Handwerker- und Energieberatersuchportale oder auch der Energieausweis zur Markttransparenz beitragen. Dort, wo Standardmaßnahmen von Vorteil sind (z. B. Dämmung oberste Geschossdecke, Dämmung Heizungsrohre), können diese auch per Ordnungsrecht (z. B. Nachrüstpflichten) durchgesetzt werden. Die nachfolgenden Beispiele verdeutlichen jedoch, dass

die Vorstellung eines rational handelnden Immobilieneigentümers, der sich nutzenmaximierend entscheidet, bei vielen privaten Kleinvermietern zu kurz greift.

### CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm – Ein mehrfaches Missverständnis

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist ein zentrales Förderinstrument zur Steigerung der energetischen Sanierungsrate bzw. -tiefe auf Bundesebene. So werden bspw. durch das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ zinsgünstige Kredite und Darlehen zur Verfügung gestellt. Es gilt, je ambitionierter saniert wird, desto günstiger sind die Förderkonditionen für den Investor. Anders als etwa bei Eigenheimbesitzern stehen Vermietern ausschließlich zinsvergünstigte Darlehen zur Verfügung. Diese beinhalten zwar einen Tilgungszuschuss, bedeuten jedoch stets, dass der Vermieter ein Darlehen aufnehmen, d. h. sich verschulden muss, was jedoch der Bewirtschaftungsstrategie eines Großteils der PKV widerspricht: „Ich bin ja niemand, der Dinge kauft, wenn er sich das nicht leisten kann. Was da an Mieten kommt, davon wird die Bank gezahlt und der Rest bleibt auf dem Konto und wenn dann Geld für die Tür da ist, bezahle ich die einfach, fertig.“ (IP 4)

Die Ablehnung darlehensfinanzierter Investitionen bedingt ein Investitionsverhalten aus Spar- und Investitionsphasen, bei dem das Gebäude, um die Komplexität und das Investitionsrisiko zu minimieren, sukzessive Gewerk für Gewerk und nicht komplett saniert wird [22]. Dieses präferierte Investitionsverhalten spiegelt sich jedoch nicht in den KfW-Förderbedingungen wider. Die KfW fördert Einzelmaßnahmen deutlich geringer als Komplettsanierungen zum KfW-Effizienzhaus. Wer also sein Haus schrittweise mit Einzelmaßnahmen auf KfW-Effizienzhausstandard saniert, erhält eine deutlich geringere Förderung, als wenn er dies in einem Schritt tut. Dass umfangreiche energetische Sanierungen auf KfW-Effizienzhausstandard dennoch nicht präferiert werden, verdeutlicht ein Blick auf den jährlichen KfW-Monitoringbericht. 2015 wurden in 88 % aller Förderzusagen „lediglich“ Einzelmaßnahmen und nur in 12 % KfW-Effizienzhäuser gefördert [19].

Wer dennoch auf ein KfW-Darlehen zurückgreift, muss bauliche Mindeststandards einhalten und durch einen Sachverständigen bestätigen lassen. Das führt zu höherem bürokratischen Aufwand und zu zusätzlichen Kosten, die teilweise die Förderung kompensieren: „Aber solche Fördermaßnahmen, machen es dem Verbraucher nicht einfach. (...) Man wird erschlagen von der Fachterminologie. Man wird erschlagen von den vielen Schritten, die man nehmen muss. Ich habe so das Gefühl, es wird einem erschwert. Es war mir zu kompliziert, das alles durchzulesen und, und, und. (...) Das war auch diese Geschichte mit den Fördermitteln, wenn man irgendwelche energetischen Sparmaßnahmen trifft, dann gibt es da Vorgaben, dass man dann nicht die 17 cm Styroporplatten, sondern die 19 cm nehmen muss. Da habe ich gesagt, ich will mich nicht in meiner Entscheidung so sehr einschränken müssen, sondern ich mache was, aber so wie ich das gerne hätte. Dann ist es mir egal, ob ich dadurch eine Vergünstigung habe oder nicht. (...) Das war für mich ein bürokratischer Irrgarten.“ (IP 10)

### Modernisierungsumlage

Das Mieter-Vermieter-Dilemma wird häufig als zentrales Hemmnis für energetische Sanierungen bei Vermietern benannt. Um dieses Dilemma aufzulösen, ermöglicht bspw. die Modernisierungsumlage gemäß §559 BGB, dass 11 % der energiebedingten Mehrkosten auf die Jahresnettokaltmiete umgelegt werden können. Henger und Voigtländer [13] zeigen jedoch, dass private Kleinvermieter lediglich in der Hälfte aller Fälle (54 %) die Miete nach einer energetischen Sanierungsmaßnahme anheben, während institutionelle Anbieter in mehr als 70 % aller Sanierungsfälle die Miete im Anschluss erhöhen. Die Mieterhöhung privater Kleinvermieter ist mit ca. 17 % zudem deutlich niedriger als bei privaten Unternehmen (43,5 %) oder Genossenschaften (28,2 %).

Über die Gründe macht die Studie keine Aussagen. Aus der Oberhausener Erhebung werden jedoch drei Aspekte deutlich. Erstens, die rechtlichen Möglichkeiten sind nicht in jedem Fall bekannt. Zweitens, bei vielen Kleinvermietern steht nicht Renditestreben im Vordergrund der Bewirtschaftung, sondern ein möglichst reibungsloses Mietver-

hältnis. Hinzu kommt, dass auch bei Mietern die Gebäudeenergieeffizienz keinen hohen Stellenwert besitzt. Ein Balkon, eine Einbauküche, ein neues Bad etc. stehen in der Gunst höher als niedrige Heizkosten [20, 23]. Folglich stoßen Mieterhöhungen nach Modernisierungen bei diesen nicht-energetischen Maßnahmen auf eine höhere Akzeptanz. Drittens, zumindest in nachfrageschwachen Wohnungsmärkten ist die Umlage schwierig umsetzbar, da mit der Mieterhöhung die Gefahr eines Mieterwechsels und entsprechender Transaktionskosten besteht: „Wir haben weder eine Modernisierungsumlage als auch keine Mieterhöhung gemacht (...) Weil wir halt in einem 5 € Bereich waren und uns das dann am Ende sicherer und lieber war, als dann wieder irgendwelche Wechsel durch Mieterhöhung zu verursachen (...). Ich halte das immer für schwierig, in einer Standardwohnung einen Standardmietpreis aufgrund solcher Modernisierungsarbeiten zu erhöhen (...), weil die Leute dann aufgrund der Nachfrage eventuell 2, 3 Häuser weiter ziehen. Die sehen das nicht. Letztendlich zählt für jeden einzelnen der Euro mehr, der gezahlt wird.“ (IP 15)

### Informationsangebote, -kampagnen und Beratung

Infokampagnen wie „Dämmen lohnt sich“ suggerieren, dass energetische Sanierungen für jeden Immobilieneigentümer wirtschaftlich wären. Niedrige Energiepreise oder auch unterschiedliche Dynamiken auf Wohnungsmärkten verändern jedoch die Kalkulationsbasis. Gleiches gilt auch für das relativ hohe Alter vieler PKV, vor allem dann, wenn die Amortisationsdauer die Lebenserwartung übersteigt oder Mieteinnahmen Teil der Altersversorgung sind: „Wissen Sie, der Staat möchte, dass man sich um seine Altersvorsorge kümmert. Das Haus dient meiner Mutter dazu, den Pflegedienst und falls nötig das Pflegeheim zu bezahlen. Man kann jeden Euro eben nur einmal ausgeben.“ (IP 1b, Postskript)

Ebenso stellt sich bei Kampagnen wie etwa „Deutschland macht's effizient“, Online-Angeboten wie CO<sub>2</sub>-Online oder verschiedener Handwerkerbörsen die Frage, ob die dort verwendete Sprache sowie das Medium Internet für die Zielgruppe der PKV adäquat ist.

## Was muss sich ändern?

Die obigen Beispiele verdeutlichen, dass PKV bislang nicht angemessen von Politiken zur Steigerung der energetischen Sanierungsrate/-tiefe angesprochen werden. Trotz der sehr beschränkten Datenlage und der damit verbundenen klaren Forderung nach mehr Forschung lassen sich jedoch drei zentrale Leitlinien aufstellen, um zukünftig PKV stärker zu energetischen Modernisierungen zu aktivieren:

### 1. Zielgruppenspezifischere Ausrichtung des Förderrahmens

Bislang erfolgt die Förderung weitgehend nach dem Prinzip „One Size Fits All“ und differenziert praktisch nicht zwischen Eigentümergruppen oder Wohnungsmärkten. Eine 70-jährige Witwe, die ein 6-Parteien Mietshaus besitzt, muss die gleichen Förderanforderungen erfüllen wie ein großes Wohnungsunternehmen. Dabei weiß man, dass Wohnungsunternehmen aufgrund von Skaleneffekten deutlich effektiver und kostengünstiger sanieren können [15]. Ebenso wird keine Differenzierung zwischen einem Mietshaus in Gelsenkirchen oder in München vorgenommen. Eine Differenzierung der Förderung nach Zielgruppen (z. B. Etablierung von Zuschussvarianten, Förderhöhen nach Aufwand differenzieren) oder auch nach Wohnungsmarktlagen (z. B. Regionalisierung von Förderkonditionen) wäre daher wünschenswert. Ebenso sollten Sanierungsfahrpläne nicht nur bei der BAFA-Vor-Ort-Beratung gefördert werden, sondern sich auch in der KfW-Förderlogik widerspiegeln. Ein wichtiger Aspekt ist zudem eine Kommunikation, die an den Bedürfnissen der Zielgruppe auszurichten ist, sowohl im Hinblick auf die verwendete Sprache, den Argumentationslinien (Vorteil Vermietbarkeit, Mieterzufriedenheit etc.) als auch in der Form der Kommunikation (persönlicher Kontakt).

### 2. Anreize nach Gebäudeenergieeffizienz erhöhen

Die niedrigen Energiepreise sind derzeit weder für PKV noch für Mieter ein Anreiz zur Energieeffizienz. Notwendig scheint in diesem Zusammenhang die Etablierung einer CO<sub>2</sub>-Abgabe zur Internalisierung externer



Kosten der Verbrennung fossiler Energien. Zudem sollte der Eigentümerübergang stärker als „window of opportunity“ politisch genutzt werden. Mit Blick auf die Altersstruktur von PKV ergibt sich hier ein enormes Potenzial. Denkbar wäre bspw. eine Grunderwerbssteuer, deren Höhe sich nach dem Energieeffizienzniveau des Gebäudes richtet. Aufgrund der hohen Erbschaftsrate bei PKV sollten auch im Erbschaftsrecht entsprechende Anpassungen erfolgen. Selbst eine Beratungs- oder Sanierungsverpflichtung für Neueigentümer kann diskutiert werden [9]. In der laufenden Bewirtschaftung könnte über die Grundsteuer B ein Anreiz geschaffen werden. Gerade für ältere Eigentümer könnte der in Florida und Kalifornien praktizierte PACE-Ansatz (Property Assessed Clean Energy) interessant sein [24].

Und schließlich muss es gelingen, dass Mieter über veränderte Präferenzen in der Wohnungswahl Energieeffizienz verstärkt einfordern, etwa durch einen „ökologischen Mietspiegel“.

### 3. Quartier als Handlungsebene etablieren

Das Quartier als Handlungsraum hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen [21]. Dies liegt zum einen daran, dass bestimmte technische Lösungen (Tiefengeothermie, solarthermische Großanlagen etc.) nur auf dieser Maßstabsebene wirtschaftlich umsetzbar sind. Der Fokus verschiebt sich zudem von Optimierung des Einzelgebäudes hin zur quartiersoptimalen Lösungen, d. h. es findet ein Abwägen zwischen Energieeffizienz und dekarbonisierter Energieversorgung statt. Zum anderen kann das Quartier als „Reallabor“ genutzt werden, um organisatorische, verhaltensbezogene und andere Innovationen oder Kommunikationsstrategien zu testen. Es bietet im wahrsten Sinne Raum, in dem „Change Agents“ neue Ideen entwickeln und verbreiten können. Es dient als Kommunikationsplattform der Vernetzung und dem Austausch untereinander, die Grundlage dafür, dass Energieeffizienz durch Good-Practice-Beispiele erlebbar wird. Vor allem für PKV, die kaum organisiert sind, bietet es die Möglichkeit einer niederschweligen Informationsbeschaffung. Weiterhin bietet es die Chance, weg von der Optimierung des

Einzelgebäudes und hin zur aggregierten Emissionsminderung des Quartiers zu denken. Es hat zudem das Potenzial, mögliche (Ziel-)konflikte zu moderieren. Das Quartier darf jedoch nicht als Allheilmittel angesehen werden. Gerade in heterogenen Quartieren mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern wird man über die Einzelsprache nicht hinwegkommen.

### Fazit

Die aufgezeigten Missverständnisse verdeutlichen, dass es bislang nicht ausreichend gelungen ist, PKV zu verstehen und dieses Wissen in Politikinstrumente umzuwandeln. Die Leitlinien stellen erste Überlegungen dar und sollen wissenschaftliche und politische Debatten anstoßen, die zu einer stärkeren Aktivierung der Zielgruppe beitragen, da eine Wärmewende nur mit den Investitionen privater Kleinvermieter gelingen kann.

### Literatur

- [1] Graichen, P.; Peter, F.; Litz, P.: „Das Klimaschutzziel von -40 Prozent bis 2020: Wo landen wir ohne weitere Maßnahmen? Eine realistische Bestandsaufnahme auf Basis aktueller Rahmendaten“, Agora Energiewende, 2017.
- [2] Horst, J.; Hauser, E.; Dröschel, B.: „Reichen die beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung aus, um die Klimaschutzlücke 2020 zu schließen?“, IZES gGmbH, Saarbrücken, 2016.
- [3] BMWi: „Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2015, S. 5.
- [4] BMUB: „Klimaschutzplan 2050. Klimapolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung“, 2016.
- [5] Diefenbach, N.; Cischinsky, H.; Rodenfels, M.; Clausnitzer, K.-D.: „Datenbasis Gebäudebestand: Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand“, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Bremer Energie Institut (BEI), Darmstadt, 2010.
- [6] GdW: „Die Wohnungswirtschaft Deutschland. Stellungnahme Klimaschutzplan 2050 vom 30.09.2016“, 2016.
- [7] ZIA e.V.: „Immobilienwirtschaft & Energie. Alternativvorschläge des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) für eine nachhaltige, energiepolitische Entwicklung im Sinn des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung“, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Berlin, 2017.

- [8] Bierwirth, A. u. a.: „Wissen als transformative Energie: zur Verknüpfung von Modellen und Experimenten in der Gebäude-Energiewende“. München: Oekom-Verlag, 2016.
- [9] Friege, J.: „Increasing homeowners' insulation activity in Germany: An empirically grounded agentbased model analysis“, *Energy Build.*, Bd. 128, S. 756-771, Sep. 2016.
- [10] Stieß, I.: „Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung: Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern“. Frankfurt am Main, 2010.
- [11] Cischinsky, H.; Kirchner, J.; Vaché, M.; Rodenfels, M.; Nuss, G.: „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Bonn, 02/2015, 2015.
- [12] Gossen, M.; Nischan, C.: „Regionale Differenzen in der Wahrnehmung energetischer Sanierungen. Ergebnisse einer qualitativen Befragung von Gebäudeeigentümerinnen zu energetischer Sanierung in zwei unterschiedlichen Regionen“, Berlin, 2014.
- [13] Henger, R. M.; Voigtländer, M.: „Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten“, *Inst. Dtsch. Wirtsch. Köln IW-Trends Vierteljahresschr. Zur Empirischen Wirtsch. Aus Dem Inst. Dtsch. Wirtsch. Köln*, Bd. 38, Nr. 1, S. 49-66, 2011.
- [14] März, S.: „Beyond economics - understanding the decision-making of German small private landlords in terms of energy efficiency investment“, *Energy Effic.*, S. 1-23, Sep. 2017.
- [15] Michelsen, C.; Rosenschon, S.; Schulz, C.: „Small might be beautiful, but bigger performs better: Scale economies in 'green' refurbishments of apartment housing“, *Energy Econ.*, Bd. 50, S. 240-250, Juli 2015.
- [16] Renz, I.; Hacke, U.: „Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand. Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen privater und institutioneller Eigentümer“, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, 2016.
- [17] Zander, C.; Bosch-Lewandowski, S.: „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, Stand: November 2014. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014.
- [18] Schätzl, L. u. a.: „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Bonn: Selbstverl. des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 2007.
- [19] Diefenbach, N.; Stein, B.; Loga, T.; Rodenfels, M.; Gabriel, J.: „Monitoring der KfW-Programme ‚Energieeffizient Sanieren‘ und ‚Energieeffizient Bauen‘ 2015“, Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU). Fraunhofer IFAM, Darmstadt/Bremen, 2016, S. 16.

[20] Kholodilin, K. A.; Mense, A.; Michelsen, C.: „Marktwert der Energieeffizienz : deutliche Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumswohnungen“, DIW-Wochenber. Wirtsch. Polit. Wiss., Bd. 83, Nr. 28, S. 605-613, 2016.

[21] Schüle, R. u. a.: „Die Energiewende regional gestalten : auf dem Weg zu einer Energiewende-Roadmap im Ruhrgebiet“, Wuppertal Inst. für Klima, Umwelt, Energie gGmbH, Wuppertal, 2017.

## Anmerkungen

[22] Zu diesem Ergebnis kommt auch eine Untersuchung unter KfW-Fördermittelempfängern zwischen 2006-2009. Private Kleinvermieter sanieren danach häufiger aber in kleineren Umfängen und weniger am-

bitioniert als alle Formen institutioneller Anbieter [13]. Ebenso zeigt Schätzl et al. (2007: 82) [18], dass PKV vorwiegend Einzelmaßnahmen anstatt komplexerer Modernisierungen durchgeführt werden.

[23] Die Studie vergleicht die Zahlungsbereitschaft von Mietern und Immobilienkäufern auf dem Berliner Wohnungsmarkt in Abhängigkeit von verschiedenen Wohnungs-/Gebäudemerkmalen. Die Autoren zeigen, dass Energieeffizienz einen signifikanten Einfluss auf die Immobilien- und Mietpreise hat, der Effekt jedoch gering ist. Mietpreise steigen um 0,02 % und Immobilienpreise um 0,05 % je eingesparter Kilowattstunde/m<sup>2</sup> Heizenergie. Zum Vergleich: die Miet- bzw. Immobilienpreise erhöhen sich um 6,8 % bzw. 6,1 % sofern die Wohnungen über eine Einbauküche verfügen.

[24] Hier werden ähnlich wie beim Contracting Effizienzmaßnahmen vorfinanziert. Die Kosten werden jedoch über 20 Jahre auf die Grundsteuer umgelegt und beim Verkauf oder der Erbschaft automatisch auf den neuen Eigentümer übertragen.

---

*S. März, Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH, Wuppertal  
[steven.maerz@wupperinst.org](mailto:steven.maerz@wupperinst.org)*